

# REIT及び私募ファンドにおける開 示情報の限界

---

# 1 REITの公開資料

～ 各投資法人の情報公開の差異～

## 2 私募ファンドの公開資料

## 3 証券取引法上の開示資料(参考)

# 1. 公開資料の見方 (REIT編)

物件の名称 取得(予定)年月	所在地	用途	NOI利回り/割引率/還元利回り	投資法人名
シーフォートスクエア/センタービルディング (H17.9.30(信託受益権の準共有持分50%)取得 H18.4.28(残余の準共有持分50%取得予定))	品川区東品川2丁目	事務所・店舗・駐車場	4.8%(割引率) 5.1%(還元利回り)	オリックス不動産投資法人
大崎MTビル(H17.3)	品川区北品川5丁目	事務所・店舗・駐車場	4.8%(割引率) 5.1%(還元利回り)	森トラスト総合リート投資法人
JALビルディング (H16.12(専有部分面積の割合で約51%))	品川区東品川2丁目	事務所等	4.0%(割引率) 5.6%(還元利回り)	野村不動産オフィスファンド投資法人
天王洲パークサイドビル(H16.2)	品川区東品川2丁目	事務所・店舗	6.0%(割引率) 5.9%(還元利回り)	野村不動産オフィスファンド投資法人

## 公開資料の見方 (REIT編) (続き)

物件の名称 取得(予定)年月	稼働率	物件取得後の取得価格 比率 または投資比率	テナントとの契約状況
シーフォートスクエア/センタービル ディング (H17.9.30(信託受益権の 準共有持分50%)取得 H18.4.28(残余の準共有持 分50%取得予定))	89.1%(平成17.9.30 時点予定)	4.7% (H17.9.30取得分) 4.7% (H18.4.28取得分)	
大崎MTビル(H17.3)	100%(取得決定時 点)	6.0%(取得決定時点)	森トラスト株式会社と定期借家契約(マスターリース 契約)を締結 貸室部分については、住友重機械工業株式会社が 本社ビルとして一括賃借
JALビルディング (H16.12)	100%(取得決定時 点)	17.9%(取得決定時点) ↓ 15.7%(H17.9.30時点)	フラッグシッププロパティーズと10年間解約不可の 賃貸借契約(マスターリース)を締結 株式会社日本航空インターナショナル(エンドテナン ト)との間に10年間の賃貸借契約を締結
天王洲パークサイドビ ル(H16.2)	98.3%(売買契約締 結時)	7.0%(H17.9.30時点)	

# 公開資料の見方 (REIT編) (続き)

## (参考となる公開資料)

「決算短信」

「資産の取得に関するお知らせ」

The screenshot displays two documents from a REIT company. The top document is a financial statement (決算短信) for the period from January 1, 2015, to June 30, 2015 (平成17年6月期). It is dated August 17, 2015 (平成17年8月17日), and lists the company as being listed on the Tokyo Stock Exchange (東証1部). The bottom document is a notice regarding asset acquisition (資産の取得に関するお知らせ), dated January 28, 2016 (平成17年1月28日), and lists the company as being listed on the First Section of the Tokyo Stock Exchange (東証1部). The notice includes a photograph of modern buildings and the text '各位' (Dear各位) and '資産の取得に関するお知らせ' (Notice regarding asset acquisition). The company name '不動産投資信託 東京都 東京夕代表者 (コー) 問合せ先 株式会社 運用管' is visible on the right side of the notice.

# 公開資料の見方 (REIT編) (続き)

## (参考となる公開資料)

### 1. 「決算短信」

- ・投資方針の変更など開示され投資判断の参考となる
- ・決算後に配当となるので、分配の参考資料となる

### 2. 「資産の取得に関するお知らせ」

- ・立地条件
- ・テナントやテナントの拘束性
- ・ビルスペック .....等のポートフォリオ情報が把握できる
- ・評価方法...鑑定評価額、価格調査
- ・鑑定評価書サマリーの有無.....各投資法人によって情報開示内容に差がある

# 公開資料の見方(REIT編)(続き)

## (決算短信から取得可能な情報)

投資法人名称 取得(予定)年月	所在地	期末時点運用物件 数	期末稼働率	投資比率
日本ビルファンド投資 法人	H17 6月期決算短信 (H17.1.1~6.30)	47物件	98.1%	東京都心部 68.1% H17.6.30時点
ジャパンリアルエステイト 投資法人	H17 3月期決算短信 (H16.10.1~H17.3.31)	47物件(H17.4.1時 点)	97.6%	東京23区 76.4% H17.3.31時点
日本リテールファンド投 資法人	H17 8月期決算短信 (H17.3.1~8.31)	32物件	99.6%	東京・周辺都市部 48.2% H17.8月時点
オリックス不動産投資 法人	H17 8月期決算短信 (H17.3.1~8.31)	47物件	95.2%	東京都心3区 33.07% H17.8.31時点
日本プライムリアルティ 投資法人	H17 6月期決算短信 (H17.1.1~6.30)	42物件	95.4%	東京都心 45.5% H17.6.30時点
プレミア投資法人	H17 4月期決算短信 (H16.11.1~H17.4.30)	25物件	98.5%(オフィスビル) 93.6%(レジデンス)	都心5区(オフィス) 38.7% (レ ジデンス)37.1% H17.4.30時 点
東急リアル・エステート 投資法人	H17 7月期決算短信 (H17.2.1~7.31)	17物件	99.1%	東京都心5区 68.4% H17.8.2時点
グローバル・ワン不動 産投資法人	H17 3月期決算短信 (H16.10.1~H17.3.31)	4物件	98.5%	東京都心5区 44.5% H17.3.31時点

# 公開資料の見方(REIT編)(続き)

## (決算短信から取得可能な情報)

投資法人名称 取得(予定)年月	所在地	期末時点運用物件 数	期末稼働率	投資比率
プロスペクト・レジデ ンシャル投資法人	第1期は平成17年4月22日 (設立日)~平成18年1月31 日	30物件 H17.2.28時点	77.9% H17.2.28時点	東京23区 77.9% H17.2.28時点

地方特化型のもの、物流施設特化型のものは除外させていただきました



## 2. 公開資料の見方(私募ファンド編) (参考となる公開資料)

「有価証券届出書」  
「有価証券報告書」

The screenshot shows the EDINET search results page. The search criteria are: EDINETコード検索結果, 五十音検索 (五十音検索), EDINETコード検索 (EDINETコード検索), 業種別検索 (業種別検索), 書類検索 (書類検索), 全文検索 (全文検索), 日付書類別検索 (日付書類別検索), and 当日提出書類一覧 (当日提出書類一覧). The search results list several filings, with the first one being No. LP9001: RQL-ジデンシャルワン住居用不動産投資. The '有価証券届出書' link is circled in red. Below the search results, there is a table of contents for the filing, including sections like 証券情報, 組合等の名称, 国内組合契約出資持分の形態等, 発行(売出)数, 発行(売出)価額の総額, 発行(売出)価格, 申込手数料, 申込単位, 申込期間, 申込証拠金, and 申込取扱場所. The table also includes information about the issuer, such as the representative director, the main office, and the contact information.

# 公開資料の見方(私募ファンド編)(続き)

## 「有価証券届出書」「有価証券報告書」

### I. EDINETに掲載されている特定有価証券の範囲(平成18年2月14日現在)

1. 内国投資信託(3792件)
2. 外国投資信託(537件)
3. 資産流動化証券(166件)
4. 資産信託流動化受益証券(0件)
5. 貸付債権信託受益証券(2件)
6. 組合契約出資持分(42件)

(注1)その他LLP,外国法人としての届出件数は両者0件。

(注2)6. 組合契約出資持分が所謂YK-TK一信託受益権を用いている。(また、募集は一口で10万円から500万円まで多種にわたって小口化されている。)

(注3)2. 外国投資信託においても不動産信託受益権を間接的に保有しているものが十数件ある。

### II. メリット

・投資方針が開示され投資判断の参考となる。

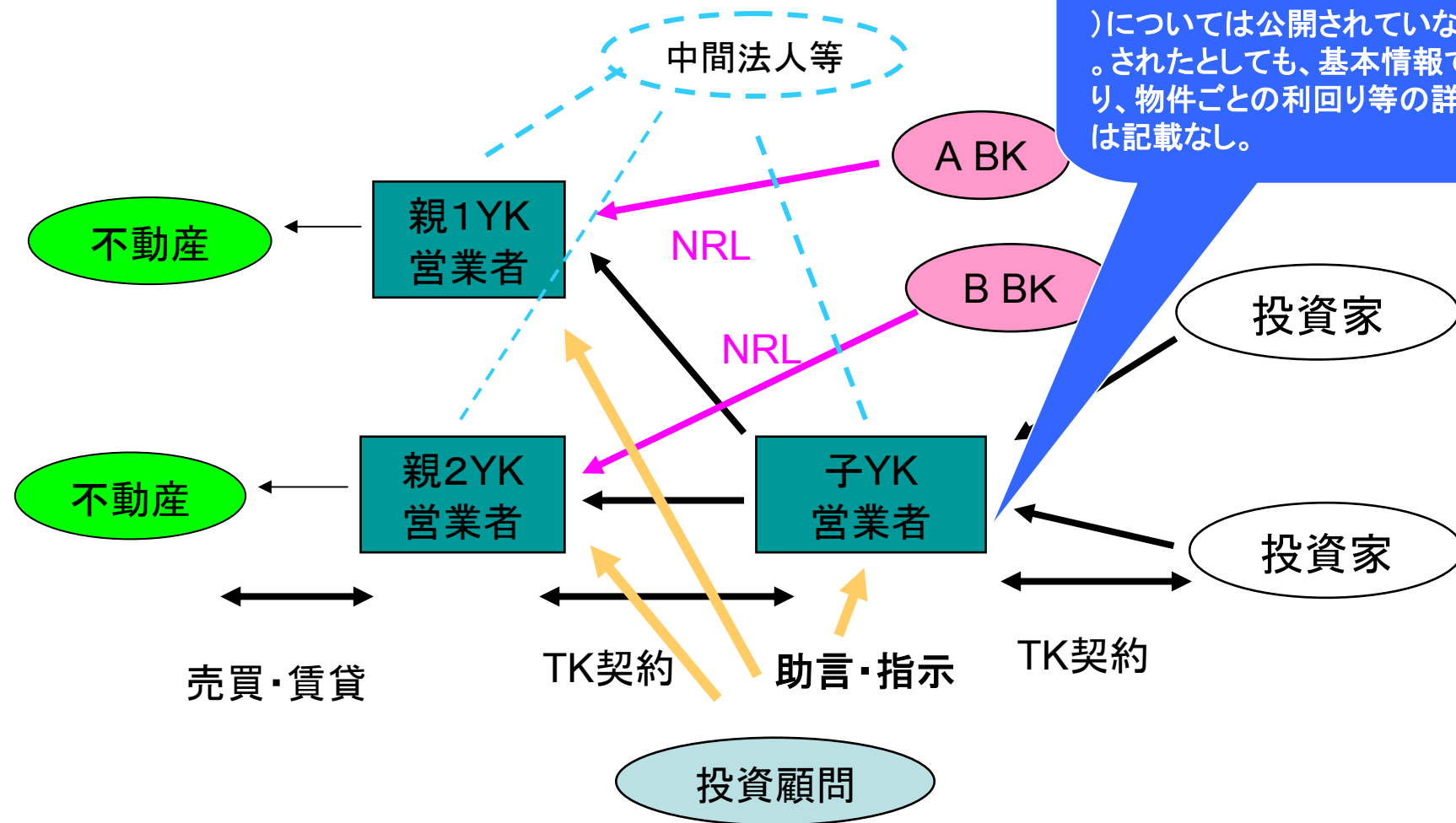
### III. デメリット

・ポートフォリオの詳細情報や投資比率等は開示されない。

・現物の不動産、風車などの設備を保有しているヴィークルが匿名組合出資の公募を行っているものは有価証券届出書は提出義務なし。

・平成16年12月1日証券取引法改正前に公募したものについては有価証券届出書の提出は不要(ただし、平成18年6月以降500名以上のファンドについては報告書提出することとなる)。

# 私募ファンドの構造



基本的には子YK自体の投資情報が公開されることとなり、親YKの対象不動産(対象資産)については公開されていない。されたとしても、基本情報であり、物件ごとの利回り等の詳細は記載なし。

### 3. 証券取引法上の開示資料(参考)

証券市場に対する開示規制					発行市場における情報開示		
発行される有価証券	勧誘の相手方		多数の者に譲渡される恐れ	法的性質	金額制限		開示書類
	公開株券等(株券、新株予約券付証券)	人数制限なし/プロ・プロ以外も含む		あるなし無関係	募集	1億円未満	1億円以上 1000万円超 1000万円以下
新規発行有価証券 未公開株券等(株券、新株予約券付証券)	人数制限なし/プロのみ勧誘		少ない場合	少人数私募		株券で1億円超 上記以外	有価証券通知書 不要
	人数制限なし/プロ以外勧誘		少ない場合以外	募集	1億円未満	1億円以上 1000万円超 1000万円以下	有価証券届出書(+目論見書) 有価証券通知書 不要
新規発行有価証券 公開・未公開問われない(普通社債、投資信託受益証券、CP、組合持分)	プロのみ勧誘(プロ以外に譲渡される恐れが少ない)		あるなし無関係	プロ私募			不要
	プロのみ勧誘「プロ以外に譲渡される恐れが少ない場合」以外+プロ以外の者についても勧誘	50名未満	少ない場合	少人数私募		株券で1億円超 上記以外	有価証券通知書 不要
		人数制限なし	少ない場合以外	募集	1億円未満	1億円以上 1000万円超 1000万円以下	有価証券届出書(+目論見書) 有価証券通知書 不要
既発行有価証券 適格機関投資家向け証券以外の証券	均一の条件	50名以上	/	売り出し	既開示証券	1億円以上 1億円未満	有価証券届出書(+目論見書) 不要
		50名未満			未開示証券	1億円未満	1000万円超 1000万円以下
	機関投資家のみ			少人数勧誘	海外発行証券の国内持込		不要
	機関投資家以外の者					1億円以上 1億円未満 上記以外	有価証券届出書(+目論見書) 不要 不要

# 有価証券届出書記載事項

	第2号様式 企業内容等の開示に関する内閣府令(通常方式)	第6号の2様式 特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令(組込方式)
証券情報	第一部 証券情報 第1 募集要項 第2 売出要綱 第3 その他の記載事項	国内匿名組合持分 第一部 証券情報 (1) 組合等の名称 (2) 内国組合契約出資持分の形態等 (3) その他の記載事項
	第二部 企業情報 第1 企業の概況 第2 事業の状況 第3 設備の状況 第4 提出会社の状況 第5 経理の状況 (連結財務諸表等・財務諸表等) 第6 提出会社の株式 事務の概況 第7 提出会社の参考情報	第二部 発行者情報 第1 組合等の状況 第2 関係法人の状況 第3 組合等の経理状況 第4 その他 第5 内国組合契約出資持分事務の概要 (1) 一般的事項 (2) 発行社名 (3) 代表者の役職氏名 (4) その他の記載事項
企業情報	第三部 提出会社の保証会社等の情報 第1 保証会社情報 第2 保証会社以外の会社の情報 第3 指数等の情報	—
	第四部 特別情報 第1 最近の財務諸表 第2 保証会社及び連結子会社の 最近の財務諸表または財務書類	—

# 内国組合契約出資持分

(特定有価証券の内容等の開示に関する内閣府令22条①五の二)

第1 組合等の状況 ①組合等の概況 (i) 主要な経営指標等の推移 (ii) 組合等の目的及び基本的性格 (iii) 組合等の沿革 (iv) 組合等の仕組み (v) 組合等の機構 (vi) 組合等の出資総額 (vii) その他 ②投資方針 (i) 投資方針 (ii) 投資対象 (iii) 運用体制 (iv) 分配方針 (v) 投資制限 ③投資リスク ④手数料等及び税金 (i) 申込手数料 (ii) 払戻し手数料 (iii) 管理報酬等 (iv) その他の手数料等 (v) 課税上の取扱い ⑤運用状況 (i) 投資状況 (ii) 運用実績	⑥管理及び運営 (i) 資産管理等の概要 (ii) 利害関係人との取引制限 (iii) 組合員の権利
	第2 関係法人の状況 ①資産運用会社の概況 ②その他の関係法人の概況
	第3 組合等の経理状況 ①財務諸表 (i) 貸借対照表 (ii) 損益計算書 ②組合等の現況 (i) 純資産額計算書 (ii) 投資有価証券の主要銘柄 (iii) 投資不動産物件 (iv) その他投資不動産の主要なもの
	第4 参考情報